

## A visszterhes vagyonátruházási illeték 2017.

### I. Általános szabályok

#### 1. A visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség tárgyi, területi és személyi hatálya<sup>1</sup>

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) értelmében, ingatlanok, valamint az alább meghatározott ingóknak és vagyoni értékű jogoknak visszterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Ezt a szabályt kell alkalmazni az ingatlanok, illetve a gépjárművek (pótkocsik) pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződések esetén, továbbá az öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzésre is azzal, hogy az öröklési szerződés tekintetében az illetékkötelezettség az örökhagyó halála napján keletkezik.

Az illetékfizetési kötelezettség a következő vagyoni értékű jogokra és ingókra terjed ki:

- a) az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése, továbbá e jogok a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzés;
- b) az ingatlanon fennálló hasznélvezet gyakorlásának átengedése;
- c) ingóknak hatósági árverésen történő megszerzése;
- d) gépjármű, illetőleg pótkocsi tulajdonának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- e) közterületen álló, ingatlanok nem minősülő felépítmény tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- f) az értékpapír öröklési szerződéssel való megszerzése;
- g) belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részesedés, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

Nem tárgya a visszterhes vagyonátruházási illetéknek az ingatlan tulajdonosának az a vagyonszerzése, mely az ingatlanát terhelő hasznélvezeti jogok a jogosult halála, illetőleg – özvegyi jog esetén – új házasság kötése folytán történő megszűnésével következik be, továbbá a feltétel bekövetkezésétől függő vagy a meghatározott időre kikötött hasznélvezet, használat jogának a feltétel bekövetkeztével, illetve a meghatározott idő elteltével bekövetkező megszűnése.

A visszterhes vagyonátruházási illetékekre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az ingó, a vagyoni értékű jog, a belföldi ingatlan és a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betéte tekintetében kell alkalmazni, kivéve, ha nemzetközi szerződés másként rendelkezik. Gépjármű és pótkocsi tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése tekintetében a visszterhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha a gépjárművet, pótkocsit belföldön vették, veszik nyilvántartásba, kivéve, ha nemzetközi szerződés másként rendelkezik.

Ingóknak vagy ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok jogügyleten alapuló szerzése esetében a rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha az ingó átadása, illetve a vagyoni értékű jog megszerzése belföldön történt. A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének megszerzése esetén az Itv. szabályait kell alkalmazni az átadás helyétől függetlenül.

---

<sup>1</sup> Itv. 2. § (2)-(3) bekezdése, 4-5. §, 6. § (1) bekezdése, 18. § (1)-(3) bekezdése, 27. §

A bejegyzett élettársakat mindazon illetékkedvezmények, illetékmentességek megilletik, amelyeket az Itv. a házasságban élőknek biztosít.

A vagyonszerzési illetéket a szerző fél köteles megfizetni.

Amennyiben az adott vagyonszerzés a fenti szabályok szerint a visszterhes vagyónátruházási illeték hatálya alá tartozik, akkor az még nem feltétlenül jár együtt illetékfizetési kötelezettséggel. Figyelemmel kell ugyanis lenni az illetékmentességekre is.

Az illetékmentességnek két fajtája van:

- *tárgyi illetékmentesség*: az illeték tárgyára vonatkozó mentesség esetén nem kell illetéket fizetni;
- *személyes illetékmentesség*: az illeték fizetésére egyébként kötelezett mentessége esetén az illetéket a mentes féltől nem lehet követelni.

*Teljes személyes illetékmentességben részesül:*

1. a Magyar Állam,
2. a helyi önkormányzatok és azok társulásai,
3. a költségvetési szerv, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Kht., illetve annak tevékenységét folytató nonprofit gazdasági társaság,
4. az egyesület, a köztestület,
5. az egyházi jogi személy,
6. az alapítvány, ideértve a közalapítványt is,
7. a vízgazdálkodási társulat,
8. az egészségbiztosítási szerv, központi nyugdíj-biztosítási szerv,
9. a Magyar Nemzeti Bank,
10. a Magyar Rádió Nonprofit Zrt., a Magyar Televízió Nonprofit Zrt., a Duna Televízió Nonprofit Zrt., a Magyar Távirati Iroda Nonprofit Zrt., és a Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyongazdálkodási Alap,
11. az Észak-atlanti Szerződés Szervezete, az Észak-atlanti Szerződés tagállamainak és a Békepartnerség más részt vevő államainak Magyarországon tartózkodó fegyveres erői, valamint az Észak-atlanti Szerződés alapján felállított nemzetközi katonai parancsnokságok, és e fegyveres erők és parancsnokságok személyi állományába tartozó vagy alkalmazásában álló nem magyar állampolgárságú, katonai szolgálatban lévő és polgári állományú személyek, kizárólag a szolgálati kötelezettségükkel összefüggő illetékügyek tekintetében,
12. a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény hatálya alá tartozó fejlesztési tanács,
13. a közhasznú, kiemelkedően közhasznú nonprofit gazdasági társaság, a közhasznú szociális szervezet,
14. az Európai Közösségek, valamint azok intézményei és szervei, hivatalai, elkülönült alapjai,
15. a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.,
16. a nemzeti köznevelésről szóló törvény szerinti intézményi tanács,
17. az Országos Betétbiztosítási Alap,
18. a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvényben meghatározott Szanálási Alap és a Magyar Állam vagy a Szanálási Alap által létrehozott, az alapító, alapítók kizárólagos tulajdonában álló szanálási vagyongazdálkodó,
19. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti Befektető-védelmi Alap,
20. a tőkepiac stabilitásának erősítése érdekében tett egyes kárrendezési intézkedésekről szóló 2015. évi CCXIV. törvény szerinti Kárrendezési Alap.

Az 3-7. és a 13. pontokban említett szervezetet az illetékmentesség csak abban az esetben illeti meg, ha a vagyonszerzést megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve – költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Gépjármű, pótkocsi szerzésekor, illetve közigazgatási hatósági vagy bírósági eljárás kezdeményezésekor a szervezetnek (alapítványnak) nyilatkoznia kell erről.

Ha a nyilatkozat megtételére az adóév utolsó napját követő 150. nap előtt kerül sor, a szervezetnek (alapítványnak) arról kell nyilatkoznia, hogy adófizetési kötelezettsége előreláthatóan nem keletkezik. Amennyiben a nyilatkozatában vállaltak nem teljesültek, úgy az adóév utolsó napját követő 180. napig van lehetősége arra, hogy ezt a körülményt adóbírság terhe nélkül az eljáró hatóság felé jelezze, és az illetéket pótlólag megfizesse.

Egyéb vagyonszerzés (például ingatlan vásárlása) esetén a feltétel teljesülését az állami adóhatóság hivatalból ellenőrzi.

Nemzetközi szervezet, ennek tisztségviselői és családtagjaik, idegen állam, idegen állam magyarországi diplomáciai, konzuli és egyéb képviselője, ezek tagjai és családtagjaik illetékmentességére nézve nemzetközi szerződés, ennek hiányában a viszonyosság az irányadó. A viszonyosságon alapuló illetékmentesség természetes személyek esetén kizárólag a szolgálati kötelezettséggel összefüggő illetékügyek tekintetében alkalmazható.

## **2. Az illetékfizetési kötelezettség keletkezése<sup>2</sup>**

A visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség

a) a szerződés megkötése napján (ideértve az ingatlanok, illetve gépjárművek/pótkocsik pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződéseket is),

b) árverési vétel esetében az árverés napján,

c) ingatlanok, ingóknak, vagyoni értékű jogok bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése napján,

d) az a)-c) pontban nem említett esetekben a vagyonszerzéskor keletkezik.

A hatósági jóváhagyástól (engedélytől, hozzájárulástól, tudomásulvételtől) függő vagyonszerzési jogüggyel kapcsolatban az illetékkötelezettség a jóváhagyás – több hatósági jóváhagyás esetén az utolsó jóváhagyás – napján keletkezik. Ez irányadó akkor is, ha a szerződés hatályosságához harmadik személy beleegyezése szükséges.

A felfüggesztő vagy bontó feltételtől, illetőleg a kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződés esetén a vagyonszerzési illetékkötelezettség a szerződés hatályának beálltakor keletkezik.

## **3. A visszterhes vagyonátruházással kapcsolatban az illetéktörvényben előforduló fogalmak meghatározása<sup>3</sup>**

Az Itv. alkalmazásában

ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog;

---

<sup>2</sup> Itv. 3. § (3)-(7) bekezdése

<sup>3</sup> Itv. 102. § (1) és (3) bekezdése

ingó: a fizetőeszköz, az értékpapír, a gazdálkodó szervezetben fennálló vagyoni betét, valamint mindaz, ami ingatlanok nem minősülő dolog;

vagyoni értékű jog: a földhasználat, a haszonélvezet, a használati joga – ideértve az üdülőhasználati jogot és a szállás időben megosztott használati jogát –, továbbá a vagyongazdálkodási jog, az üzembentartói jog, továbbá ingyenes vagyonszerzés esetén a követelés;

forgalmi érték: az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában – a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével – árként általában elérhető.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság esetén a társaság ingatlanvagyonának forgalmi értéke a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke, növelve a társaság közvetett vagy közvetlen 75%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan arányával, mint amekkora arányt a társaság közvetett vagy közvetlen részesedése a gazdálkodó szervezet összes vagyoni betétjéhez képest képvisel;

lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültégi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak;

gazdálkodó szervezet: a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetség, a lakásszövetség, az európai szövetség, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, továbbá az egyéni vállalkozó;

sportcélú ingatlan: az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint sporttelep, sportpálya, uszoda, stadion, sportcsarnok, jégpálya, jégcsarnok, tornaterem, tornaszoba, tornaudvar, vízi-sporttelep – vagy a széljegy szerint ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, ingatlanrész, feltéve, ha az az ingatlan-nyilvántartási eljárás, melynek megindítását a széljegy tanúsítja, bejegyzéssel zárul –, ide nem értve a földrészleten létesített, de a sporttevékenység végzéséhez vagy az e célt szolgáló létesítmény fenntartásához közvetlenül nem szükséges ingatlanrészt (szálloda, irodaház, bevásárlóközpont és az építési szabályok szerint ezekhez kialakított parkolóhelyek stb.), akkor is, ha az a sportcélú ingatlannal egybeépült, vagy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel;

lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet vagy olyan földrészlet, amelyen az Itv. lakástulajdon fogalmának meghatározása szerinti szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll;

termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve és a felsorolt valamelyik célra hasznosítják, ide nem értve a földrészleten bármilyen célra létesített épületet;

nettó árbevétel: a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti nettó árbevétel;

belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság: olyan gazdálkodó szervezet (megszerzett gazdálkodó szervezet), melynek a mérlegében kimutatott eszközök (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket) mérleg szerinti értékének összegéből a belföldön fekvő ingatlan(ok), mérleg szerinti értéke több mint 75 százalék, vagy olyan gazdálkodó szervezetben (ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben) rendelkezik legalább 75 százalékos – közvetett, vagy közvetlen – részesedéssel, melynek a mérlegében kimutatott eszközök (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket) mérleg szerinti értékének összegéből a belföldön fekvő ingatlan(ok) mérleg szerinti értéke több mint 75 százalék azzal, hogy

a) mérleg alatt a vagyonszerzést megelőzően rendelkezésre álló utolsó beszámolóban elfogadott mérleget, ennek hiányában a nyitó mérleget kell érteni,

b) a közvetett részesedés arányát úgy kell meghatározni, hogy a megszerzett gazdálkodó szervezet tulajdonában álló gazdálkodó szervezetben (köztes vállalkozásban) fennálló tulajdoni hányadot meg kell szorozni a köztes vállalkozásnak az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben fennálló tulajdoni hányadával,

c) több köztes vállalkozás esetén a köztes vállalkozásonként megállapított közvetett részesedések arányait össze kell adni,

d) ha a megszerzett gazdálkodó szervezet és az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet között több gazdálkodó szervezetből álló tulajdonosi láncolat (köztes tulajdonosi láncolat) áll, az e szervezeteket összekötő tulajdoni részesedések szorzatát – több köztes tulajdonosi láncolat esetén a láncolatonként megállapított szorzatok összegét – kell a közvetett részesedés arányának tekinteni,

e) a részesedés arányának meghatározásakor a közvetlen és közvetett részesedéseket együttesen kell figyelembe venni;

használatbavételi engedély: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti használatbavételi engedély és az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány;

lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.

Az említett vagyontárgyak minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor (a I/2. pont alapján) fennálló állapot tekintendő irányadónak.

## II. Részletes szabályok

### 1. A visszterhes vagyónátruházási illeték alapja és általános mértéke<sup>4</sup>

A visszterhes vagyónátruházási illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke. Ingatlanok tulajdonjogának cseréje esetén (kivéve a lakástulajdont és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot) az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke. Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzés esetén az illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke.

A visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke alkalmazandó egyéb – lakásnak nem minősülő – ingatlanok (például garázs, tároló, üdülő stb.) és a visszterhes vagyónátruházási illeték tárgyát képező ingók szerzése esetén.

A visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan – ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot – szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

### 2. A lakástulajdon megszerzésének visszterhes vagyónátruházási illetéke<sup>5</sup>

Lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke.

Az illeték mértéke lakásonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Lakás résztulajdonának, valamint vagyoni értékű joggal terhelt lakás szerzése esetén az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt a szerzett tulajdoni hányad arányában, illetve olyan arányban kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan teljes forgalmi értékében.

Ha a lakástulajdon szerzője a vásárláshoz vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatásban részesül, ennek összegét a forgalmi értékből le kell vonni.

---

<sup>4</sup> Itv. 19. §

<sup>5</sup> Itv. 19. § (1) bekezdése

### *2.1. Lakástulajdonok cseréje<sup>6</sup>*

Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete. A lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat jogával a forgalmi érték csökkenthető.

Ha a magánszemély több lakástulajdont cserél, az illeték alapját képező értékkülönbség megállapításánál minden egyes lakáscserével szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét lehet figyelembe venni. Ha a magánszemély a további lakáscseréivel szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét nem tud igazolni, e lakáscserék illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul.

Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréje esetén, ha az elcserélt lakástulajdont haszonélvezet vagy használat joga terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbség után fizet visszerhes vagyónátruházási illetéket.

A vagyonszerző a lakástulajdon cseréjét a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas csereszerződés másolatával vagy más megfelelő módon köteles igazolni, illetve ezzel egyidejűleg nyilatkoznia kell arról is, hogy a fenti feltételeknek megfelel.

### *2.2. A cserepótló vétel szabályai<sup>7</sup>*

Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete.

(A cserepótló vétel szabályai alapján meghatározandó illetékalap során is a szerzett ingatlan vonatkozásában az ahhoz kapott vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatás összege levonható.)

Az ilyen jellegű adásvételnél a vevő a másik lakástulajdona eladását a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon köteles igazolni, valamint nyilatkoznia kell arról is, hogy a vásárláskor az ehhez szükséges feltételeknek megfelelt. Ha a magánszemély vevő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbség megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni. Amennyiben a magánszemély vevő a további lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul (e szabály alkalmazásában sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga), így annak értékével az illetékalap csökkenthető.

Ha a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentésig – nyilatkozik, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti és

– kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után járó illetéket a vásárolt és az eladott lakás forgalmi értékének különbözete alapján állapítsa meg,

akkor az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, az illetékkiszabási eljárást pedig – döntés közlése nélkül – felfüggeszti. Ha a magánszemély a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik

<sup>6</sup> Itv. 21. § (2)-(5) bekezdése

<sup>7</sup> Itv. 21. § (2)-(6) bekezdése

lakástulajdonát eladta, az állami adóhatóság a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és a vásárolt, valamint az eladott lakás forgalmi értékének különbözete alapján állapítja meg a fizetendő illeték összegét.

Ha a magánszemély a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét – a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon – nem igazolja, akkor az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki. A pótilletéket az adózás rendjéről szóló törvény<sup>8</sup> szerinti késedelmi pótlék számításával azonos módon kell számítani. Cserepótló vétel esetén is érvényes az a szabály, hogy ha az eladott lakástulajdonat haszonélvezet, használat joga terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözöt után fizeti a visszerhes vagyonátruházási illetéket.

### *2.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése*

Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért a II/3.2. pont szerint számított forgalmi érték után a II/1. pontban meghatározott mértékű illetéket kell fizetni. Lakáshoz kapcsolódó vagyoni értékű jog szerzése esetén az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt is a vagyoni értékű jog értékének az ingatlan teljes forgalmi értéke arányában kell figyelembe venni.

### *2.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő átruházása<sup>9</sup>*

Lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszerhes vagyonátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50%-a, az illeték mértékére pedig a lakástulajdon-szerzés fenti szabályait kell alkalmazni.

## **3. Vagyoni értékű jog esetén a visszerhes vagyonátruházási illeték alapja**

### *3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszerhes vagyonátruházási illeték alapja<sup>10</sup>*

A visszerhes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszerhes vagyonátruházási illetéket, a haszonélvező, használó pedig a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket.

Nem tárgya a visszerhes vagyonátruházási illetéknek a haszonélvezet fennmaradása, illetve a használati jog megszerzése, ha az ingatlant az átruházását megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezettel, használattal terhelten idegenítik el, vagy az elidegenítés az átruházó haszonélvezetének vagy a használat jogának fenntartásával történik. A tulajdonszerző ilyenkor az II/3.2. pont szerint csökkentett forgalmi érték után

<sup>8</sup> Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 165-167 §

<sup>9</sup> Itv. 22. §

<sup>10</sup> Az Itv. 20. § (1) bekezdését az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény 123. § 2. pontja módosította. Hatályos 2017. június 20-ától.



fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak haszonélvezője, használója szerzi meg.

Az így számított illetékalap után a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértékének megfelelő mértékű illetéket kell fizetni.

### 3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása<sup>11</sup>

A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek az alábbi a) pontban meghatározott életkor szerinti többszörösét.

A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke – a következő bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.

Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

a) ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték	10-szerese,
25-50 éves, az egyévi érték	8-szorosa,
51-65 éves, az egyévi érték	6-szorosa,
65 évnél idősebb, az egyévi érték	4-szerese;

b) ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyége idejétől függ, az a) pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebbnek az életkora az irányadó;

c) ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó;

ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illetékalapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jogok értéke ezek együttes értékében képvisel;

d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

Az időleges üdülőhasználati jog és a szállás időben megosztott használati jogának értéke: e jogok egy évi értékének annyiszor háromszázhatvanötöd része, ahány nap megszerzéséről szól a szerződés.

## 4. Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése<sup>12</sup>

A visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettség kiterjed a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részesedés, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

A vagyonszerzés után akkor kell az illetéket megfizetni, ha

a) a vagyonszerző, illetve – magánszemély vagyonszerző esetén – annak házastársa, bejegyzett élettársa, gyermeke, szülője,

<sup>11</sup> Itv. 72. § (1)-(5) bekezdése

<sup>12</sup> Itv. 18. § (2), (4) bekezdése; 19. § (1), (5) bekezdése; 27. § (2) bekezdés, 91. § (4) bekezdése

b) az a) pontban felsoroltak – önálló vagy együttes – többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,

c) az a) és b) pontban felsoroltakkal a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény<sup>13</sup> szerinti kapcsolt vállalkozási viszonyban lévő személy,<sup>14</sup> tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át.

Az ilyen vagyonszerzést csak a fenti feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át) teljesülése esetén kell bejelenteni annak, akinek vagyonszerzésével a feltétel teljesült. Az illetékkiszabásra történő bejelentéssel egyidejűleg a vagyonszerző közli az Itv. 18. § (4) bekezdésének a)-c) pontjaiban felsorolt személyek közül azoknak az azonosító adatait (név, adóazonosító jel vagy adószám), melyek a vagyonszerzéssel érintett társaságban további vagyoni betétekkel rendelkeznek.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén az illeték alapja a társaság tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan aránya, amekkora arányt a feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át) bekövetkeztének időpontjában az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő vagyoni betétek névértéke a társaság összes vagyoni betéte névértékének összegében képvisel.

Ezt lehet csökkenteni az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő azon vagyoni betétekre eső forgalmi értékkel, melyeket az illetékfizetésre kötelezett

a) 5 évnél régebben, illetve 2010. január 1-jét megelőzően,

b) az Itv. 18. § (4) bekezdésében foglalt feltétel bekövetkezését megelőző öt éven belül, de 2010. január 1-jét követően, visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá eső módon vagy az Itv. 26. § alapján illetékmentesen,

c) öröklés vagy ajándékozás útján szerzett.

## **5. Gépjármű és pótkocsi visszerhes vagyonátruházási illetéke<sup>15</sup>**

A gépjármű és pótkocsi megszerzésére vonatkozó speciális illetékszabályokról és a gépjármű-forgalmazók visszerhes vagyonátruházási illetékmentességéről külön - 36. számú - információk füzet szól.

## **6. Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszerhes vagyonátruházási illetéke<sup>16</sup>**

Ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének

<sup>13</sup> A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.)

<sup>14</sup> Az Itv. 18. § (4) bekezdés c) pontját az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXVI. törvény 114. § 1. pontja módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>15</sup> Itv. 24. §

<sup>16</sup> Itv. 23/A. §. Az Itv. 23/A. § (1a) bekezdését megállapította, a 23/A. § (1)-(2) és (4)-(8) bekezdését módosította az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2016. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Mód. tv.) 125. §-a, 131. § 1-3. pontja és 132. § 3. pontja. Hatályos 2017. január 1-jétől.

a) 3%-a,

b) 2%-a, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés – a vevő vagy a lízingbevevő tulajdonszerzésével – teljességbe megy.

Az Itv. 23/A. §-a alkalmazásában *vállalkozónak* az ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (a továbbiakban: ingatlanforgalmazást) végző olyan gazdálkodó szervezet minősül, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50%-ban e tevékenységből származott, továbbá az engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó tekinthető; *továbbértékesítésként* pedig az ingatlan – illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított – két éven belüli eladását vagy a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adását lehet figyelembe venni.

Az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.

A nettó árbevétel megoszlásáról a vagyonszerző vállalkozó a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozik. Ha az illetékkötelezettség keletkezésére az adóév hatodik hónapjának 1. napját megelőzően kerül sor, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevétele előreláthatólag az előzőekben leírtaknak megfelelő arányban oszlik meg. Amennyiben a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének 50%-kal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt - a vállalkozó által vállalt - kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az ingatlanforgalmazást az illetékkötelezettség keletkezésének adóévében kezdő gazdálkodó szervezet az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célú ingatlanvásárlás esetén az ott meghatározott mértékű illetéket fizeti, ha a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az adóév nettó árbevételének legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból fog származni. Amennyiben a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, az állami adóhatóság a vagyonszerzés után az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetét a vállalkozó terhére 50%-kal növelten megállapítja. A vállalás meghiúsulásának tényét a vállalkozó az adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző nettó árbevétel megoszlásra vonatkozó vállalása nem teljesült, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éves határidő elteltét követően az állami adóhatóság az ingatlanügyi hatóság megkeresésével vagy saját nyilvántartása alapján hivatalból ellenőrzi.

Amennyiben

a) a továbbértékesítés megtörténtét

aa) az ingatlan eladása esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás nem igazolja,

ab) az ingatlan pénzügyi lízingbe adása esetén a pénzügyi lízingbeadás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése és a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingszerződés nem igazolja, vagy

b) a továbbértékesítésről szóló szerződés a vagyonszerző az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vállalása ellenére nem ment teljességbe, vagy a felek a már teljességbe ment, továbbértékesítésről szóló szerződést utóbb felbontják,

a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekintetni a továbbértékesítést abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja, feltéve, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog-változás bejegyzésével, illetve pénzügyi lízingbeadás tényének feltüntetésével zárul.

Ha a megszerzett ingatlanból a vagyonszerző több önálló ingatlant alakít ki, akkor az illetékkülönbözetet – arányosítással – csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célből megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem értékesített tovább.

Amennyiben a vagyonszerző személyében a továbbértékesítésre nyitva álló határidőn belül jogutódlás következik be, az Itv. 23/A. § (1) bekezdés szerinti ingatlan tulajdonjogát megszerző jogutód kizárólag abban az esetben mentesül a jogelőd által megfizetett és az egyébként fizetendő illeték különbözetének megfizetése alól, ha az ingatlant a jogelődjének biztosított két éves határidőn belül továbbértékesíti. Ennek hiányában az állami adóhatóság az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az ingatlant megszerző jogutód terhére előírja.

## **7. Hitelintézet ingatlanszerzésének visszerthes vagyonátruházási illetéke<sup>17</sup>**

Amennyiben a hitelintézet legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozik, hogy az ingatlant – az illetékkötelezettség keletkezésétől számított legfeljebb hároméves időtartamra – a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitelingatlan csereügylettel, az adósával szembeni felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, akkor a fizetendő illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.

A három év elteltét követően az ingatlan elidegenítését az állami adóhatóság saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Ha a három év elteltét követően az ingatlan értékesítése nem történt meg, az állami adóhatóság a vagyonszerzésre az általános szabályok alapján egyébként fizetendő és fentiek szerinti kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a hitelintézet terhére pótlólag előírja.

## **8. Ingatlan közös tulajdona megszüntetésének illetéke<sup>18</sup>**

---

<sup>17</sup> Itv. 23/B. §

<sup>18</sup> Itv. 25. §

Ingyen közös tulajdonának megszüntetése esetén vagyonszerzési illetéket akkor kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értékénél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönböt alapulvételével kell kiszabni.

## 9. Illetékmentességek, illetékkedvezmények<sup>19</sup>

### 9.1. Cserét pótló vételnél és cserénél a negatív illetékalapot eredményező ügyletek illetékmentessége<sup>20</sup>

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon, valamint a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát, lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon, vagyoni értékű jog forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon, vagyoni értékű jog forgalmi értékénél kisebb.

Az illetékmentesség alkalmazása során, ha a magánszemély egy éven belül több lakástulajdont cserél, vásárol, illetve értékesít, minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.

Ezen illetékmentesség alkalmazása során sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga. Az illetékmentességi rendelkezést lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemélyek általi megszerzésekor a II/2.2. pontban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni.

### 9.2. Egyenes ági rokonok közötti visszterhes vagyónátruházás illetékmentessége<sup>21</sup>

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az egyenes ági rokonok (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) közötti vagyónátruházás esetén az egyenes ági rokon (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) vagyonszerzése.

### 9.3. Házastársak egymás közötti visszterhes vagyónátruházásának illetékmentessége<sup>22</sup>

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a vagyonszerzés, ha házastársak egymás közötti vagyónátruházásából származik. A házastársak illetékmentessége kizárólag a házastársi kapcsolatban élő személyeket illetik meg, nem részesülnek a mentességben az élettársak.

### 9.4. Házastársi vagyónközösség megszüntetésének illetékmentessége<sup>23</sup>

A házastársi vagyónközösség megszüntetése keretében történő vagyonszerzés mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól. Az élettársak közötti vagyónmegosztásra a házastársakra irányadó mentesség nem alkalmazható.

### 9.5. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén<sup>24</sup>

Mentes a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a

---

<sup>19</sup> Itv. 26. §

<sup>20</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja és a 26. § (19) bekezdése

<sup>21</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés za) alpontja

<sup>22</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés zb) alpontja

<sup>23</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés zc) alpontja

<sup>24</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja, 26. § (2a)-(2f) bekezdése és a 26. § (11) bekezdése

szerezés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál.

Az illetékmentesség alkalmazása során az állami adóhatóság a vagyonszerzés után megállapított illetéket – a megfizetés tekintetében – felfüggeszti.

Az állami adóhatóság a lakóházépítésre meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül megkeresi az illetékes építésügyi hatóságot a lakóház felépítésének igazolása céljából. Az állami adóhatóság a felfüggesztett illetéket törli, ha

a) a határidő elteltét követő 15 napon belüli megkeresésére az illetékes építésügyi hatóság arról tájékoztatja, hogy a határidőn belül – a vagyonszerző nevére szóló – jogerős használatbavételi engedélyt adott ki, illetve a használatbavételt tudomásul vette; vagy

b) a vagyonszerző a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által határidőn belül kiadott – a vagyonszerző nevére szóló – jogerős használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Ha a határidő lejártáig az építésügyi hatóság által – a vagyonszerző nevére – kiadott használatbavételi engedély a határidőn belül nem emelkedett jogerőre, az állami adóhatóság a felfüggesztett illetéket akkor törli, ha a használatbavételi engedély a határidő lejártát követően változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – jogerőre emelkedik, és az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély kiadására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséről az állami adóhatóságot külön értesíti. Az építésügyi hatóság az értesítéssel egyidejűleg közli, hogy a jogerős használatbavételi engedély – a kijavítással érintett részeket figyelmen kívül hagyva – tartalmában megegyezik-e a határidő lejártá előtt kiadott használatbavételi engedéllyel.

Amennyiben a vagyonszerző több telket vásárolt, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesítette, az illetéket az adóhatóság akkor törli, ha az új telek esetén a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is. Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, az adóhatóság a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

Ha a maximális beépíthetőség az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában és a használatbavételi engedély kiadásának, illetve a használatbavétel tudomásulvételének időpontjában eltérő, a kettő közül a vagyonszerzőre összességében kedvezőbbet kell figyelembe venni.

A lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakulása, egyesülése, szétválása vagy magánszemély vagyonszerző halála esetén a lakóház felépítését az ingatlant megszerző jogutód, örökös is teljesítheti. Ebben az esetben a lakóház felépítését a jogutód, örökös a nevére szóló használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Az állami adóhatóság a lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül felépült lakóház tulajdonosa, a lakóházon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja felfüggesztett illetékét abban az esetben is törli, ha a jogerős használatbavételi engedély vagy a használatbavétel

tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány a tulajdonjogot és – vagyoni értékű jog szerzése esetén – a vagyoni értékű jogot egyidejűleg megszerzők egyike nevére szól.

Ha a magánszemély vagyonszerző a természetes személyek adósságrendezéséről szóló törvény rendelkezései szerint bíróságon kívüli vagy bírósági adósságrendezést kezdeményezett és az említett eljárások időszaka alatt a lakóház építésére alkalmas telektulajdont értékesítik, akkor az Itv. 87. § (2) bekezdése nem alkalmazható, az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékot nem kell megfizetni, azonban a felfüggesztett illetékfizetési kötelezettség továbbra is fennáll, kivéve, ha a telektulajdont megszerző vevő nyilatkozik arról, hogy a megszerzett telek után a 4 éves feltételes mentességet igénybe kívánja venni vagy a telektulajdont megszerzőnek a telekre elővásárlási joga van. Ebben az esetben az említett eljárások alá vont magánszemélynek az Itv. 26. § (2a) bekezdés szerint felfüggesztett illetéket nem kell megfizetni.

Amennyiben a vagyonszerző az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmérték alkalmazására egyébként jogosult, azonban valamely ingatlan szerzésével kapcsolatban az e pontban foglaltak szerint lakóházépítési szándékáról nyilatkozatot tesz, akkor ezen illetékkötelezettségére a továbbiakban kizárólag e nyilatkozathoz kapcsolódó rendelkezések vonatkoznak, tehát ilyen esetben az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés kedvezményes illetékmértéke nem alkalmazható.

#### *9.6. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése<sup>25</sup>*

Mentes a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építettet – ideértve az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtérbeépítéssel) létesített – 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt. A mentesség, illetve kedvezmény feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell az állami adóhatóságnál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig.

Új lakásnak minősül a lakástulajdon a használatbavételi engedély kiadását követő első – illetve, ha a lakást a használatbavételi engedély kiadását követően az (5) bekezdés szerinti vállalkozótól a 23/A. § (1a) bekezdése szerinti vállalkozó, a 23/A. § (2) bekezdése szerinti ingatlanalap és a 23/A. § (4) bekezdése szerinti gazdálkodó szervezet vásárolja meg, akkor második – megvásárlásáig.<sup>26</sup>

A rendelkezés alkalmazásában vállalkozónak kell tekinteni a gazdálkodó szervezetet, illetve a vállalkozói tevékenység végzésére jogosult egyéb szervezetet.

#### *9.7. Az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezmények<sup>27</sup>*

##### Fiatal első lakásszerző illetékkedvezménye

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték

<sup>25</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja, 26. § (13) bekezdése, 102. § (4)-(5) bekezdése

<sup>26</sup> Az Itv. 102. § (4) bekezdését a Mód. tv. 131. § 4. pontja módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>27</sup> Itv. 26. § (6), (9) és (15) bekezdése

50%-ig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás tulajdoni hányadának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg.

#### Első lakásszerzéshez kapcsolódó illeték részletfizetési kedvezmény

Az állami adóhatóság a magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén a vagyonszerző kérelmére – a kérelemben megjelölt időtartamra, de legfeljebb esedékességtől számított 12 hónapra – havonként egyenlő részletekben teljesítendő pótlékmentes részletfizetést engedélyez. Ha a vagyonszerző az esedékes részlet befizetését nem teljesíti, a kedvezmény érvényét veszti, és a tartozás egy összegben esedékessé válik. Ez esetben az adóhatóság a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel.

#### Közös szabályok az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezményekben

Első lakástulajdon szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A kedvezményre való jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdon, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el. Nem minősül első lakástulajdon szerzőnek az, aki a kedvezményt az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően igénybe vette. A kedvezmény igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia.

#### *9.8. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek<sup>28</sup>*

##### Birtokösszevonási célú földcsere

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a birtokösszevonási célú földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése, valamint ehhez kapcsolódóan haszonélvezet, használat jogának alapítása, abban az esetben, ha az elcserélt földrészletet azonos jogosult javára haszonélvezet, használat joga terhelte.

##### Földműves termőföldvásárlása

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Az illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere, továbbá nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés *p*) pont *pb*)-*pc*) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének a termőföld használatának, hasznosításának a Polgári Törvénykönyv szerinti

---

<sup>28</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés n), p), s) pontja és 26. § (18)-(18a) bekezdése. Az Itv. 26. § (18a) bekezdését az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény 123. § 6. pontja módosította. Hatályos 2017. június 20-ától.



közeli hozzátartozó<sup>29</sup> javára történő átengedése, feltéve, hogy a vagyonszerző helyett a közeli hozzátartozó földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja.

A feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál.

Ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a termőföldet – a meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,
- a termőföldön – használatának, hasznosításának a közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy
- a termőföldet saját maga vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

akkor az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét.

Ha a vagyonszerző vagy a közeli hozzátartozója által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

Egyéni vállalkozónak, őstermelőnek, családi gazdálkodónak minősülő földműves közeli hozzátartozóitól gazdaságátadási támogatás igénybevétele érdekében történt termőföld (és egyéb ingóságok) vásárlása

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték az egyéni vállalkozónak, az őstermelőnek és a családi gazdálkodónak minősülő földműves által gazdaságátadási támogatás igénybevétele érdekében a Ptk. szerinti közeli hozzátartozóval megkötött szerződésben a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló stb.) valamint ingó – ide értve a gépjárművet és a pótkocsit is – tulajdonának, illetve vagyoni értékű jognak a megszerzése.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzése, és annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzés mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.<sup>30</sup>

*9.9. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.<sup>31</sup>*

*9.10. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a közcélú vízi-létesítményre és tartozékára vonatkozóan a kezelői jog, az üzemeltetési jog, a vagyonkezelői jog megszerzése.<sup>32</sup>*

---

<sup>29</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja alapján: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

<sup>30</sup> Az Itv. 26. § (1a) bekezdés e) pontját az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény 123. § 3. pontja módosította. Az illetékmentességet az Itv. 99/P. §-a alapján a 2017. június 20.. napján az állami adóhatóság által jogerősen még el nem bíralt illetékügyekben is alkalmazni kell.

<sup>31</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés b) pontja

<sup>32</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés c) pontja

9.11. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.*<sup>33</sup>

9.12. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése.*<sup>34</sup>

9.13. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a Tao tv. szerinti kedvezményezett átalakulás és a Tao tv. szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés.*<sup>35</sup>

Mindkét mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége

a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap (csoportos adóalanyiság esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő) adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot vagy

b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9 százalékot vagy

c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>36</sup>

9.14. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az egyéni cég egyszemélyes korlátolt felelősségű társasággá való átalakulása keretében történő vagyonszerzés.*<sup>37</sup>

9.15. *Csereingatlan szerzése kisajátítás vagy bányakár esetén*<sup>38</sup>

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is. Ha a csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többletre nem terjed ki.

9.16. *Kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás*<sup>39</sup>

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás, ide értve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog

<sup>33</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>34</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>35</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés g) és h) pontja

<sup>36</sup> Az Itv. 26. § (1) bekezdés g), h), q) és t) pontja szerinti mentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján. Az Itv. 17. § (4) bekezdését az egyes pénzügyi és gazdasági tárgyú törvények módosításáról szóló 2016. évi CLXXXII. törvény (a továbbiakban: Mód tv2.) 1. §-a módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>37</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés v) pontja

<sup>38</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja és 26. § (3) bekezdése

<sup>39</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés k) pontja és 26. § (4) bekezdése. Az Itv. 26. § (4) bekezdését a Mód tv. 132. § 2. pontja módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

vásárlását is. A vevő a kisajátítási eljárás lefolytatására jogosult szerv nyilatkozatával köteles igazolni, hogy helye lett volna kisajátításnak arra a célra, amelynek megvalósítása érdekében az ingatlant tőle megvásárolták.

#### *9.17. Önkormányzati/állami tulajdonban álló lakásra vonatkozó vételi jog, elővásárlási jog alapján történő szerzés<sup>40</sup>*

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény alapján elővásárlási joggal rendelkező személy<sup>41</sup> által történő megszerzése.

#### *9.18. Természeti katasztrófa miatt megsemmisült, megrongálódott lakástulajdon helyett vásárolt lakástulajdon megszerzése<sup>42</sup>*

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a természeti katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott (a továbbiakban: megsemmisült) lakástulajdon helyett vásárolt másik lakástulajdon (erre vonatkozó vagyoni értékű jog) megszerzése, ha

*a)* a magánszemély a tulajdonában (résztulajdonában), hasznélvezetében vagy használatában álló, természeti katasztrófa következtében megsemmisült lakást életvitelszerűen lakásaként használta, nincs másik lakástulajdona, másik lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, illetve másik lakástulajdonon fennálló hasznélvezeti, használati joga, valamint

*b)* a megsemmisült lakástulajdon pótlására 10 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakástulajdont (ilyen értékű lakástulajdonban tulajdoni hányadot) vásárol, vagy visszerthesen ilyen lakástulajdonon hasznélvezet, használat jogát szerzi meg, és ezt a vagyonszerzést legkésőbb a másik lakástulajdona megsemmisülését követő év március 31-ig illetékkiszabásra bejelenti.

A *b)* pontban említett tulajdoni hányad megszerzése esetén az illetékmentesség csak akkor alkalmazható, ha annak aránya nem haladja meg a vagyonszerzőnek a megsemmisült lakástulajdonra vonatkozó tulajdoni hányadát.

A vagyonszerző az *a)* pontban foglaltakat a megsemmisült lakástulajdon fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője által illetékmentesen kiállított hatósági bizonyítvánnyal köteles igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig.

Az Itv. 102. § (1) bekezdés r) pontjában található fogalmi meghatározás alapján természeti katasztrófa az ár- és belvív, a földcsuszamlás, valamint a földrengés.

#### *9.19. Ügyvédi irodák közötti jogutódlás<sup>43</sup>*

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól az ügyvédi iroda olyan átalakulással (egyesülés, szétválás) bekövetkező vagyonszerzése, amikor a létrejövő iroda (irodák) a korábbiak jogutódja(i) lesz(nek).

#### *9.20. Műemlék<sup>44</sup>*

Az állami, helyi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen műemlék ingatlan (ingatlan együttes) hasznélvezeti jogának, az ingatlan helyreállítása, fejlesztése és az ezt követő állagmegóvása ellenében történő megszerzése esetén visszerthes vagyónátruházási illetéket nem kell fizetni.

<sup>40</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja

<sup>41</sup> Az 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1)-(2) bekezdése alapján

<sup>42</sup> Itv. 26/A. §

<sup>43</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés o) pontja

<sup>44</sup> Itv. 26. § (14) bekezdése

### 9.21. Kedvezményezett eszközátruházás<sup>45</sup>

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlannak, illetve a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének a Tao tv. szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az átruházó az átruházás évében és az azt megelőző két naptári évben nem vette igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket és felfüggesztett illetéktartozással az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem rendelkezik,

b) az átruházott eszközöknek a pénzeszközök és pénzkövetelések összegével csökkentett értékében az ingatlanok és a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétek értékének aránya az átadáskor és az átadást legalább 6 hónappal megelőzően lezárt utolsó adóév utolsó napján nem haladja meg az 50%-ot,

c) az átruházó társaság legalább két üzletággal rendelkezik, melyek az átruházást megelőző két teljes, 12 hónapos adóévben önálló üzletággként működtek,

d) az átvevő társaság vállalja, hogy az átruházás évét követő 2. naptári év végéig nem veszi igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket,

Ezen feltételekről a vagyonszerző a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az adóhatóságnál. Amennyiben a vagyonszerző az előzőekben említett b-d) pontokban foglalt feltételek tekintetében valótlan nyilatkozatot tesz, illetőleg vállalását nem teljesíti, az adóhatóság az általános szabályok szerint egyébként fizetendő illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

A mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége

a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap (csoportos adóalanyiság esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő) adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot vagy

b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9 százalékot vagy

c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>46</sup>

### 9.22. vagyoni betét és ingatlan kapcsolt vállalkozások közötti átruházása<sup>47</sup>

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól ingatlannak, valamint belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a Tao tv. 4. § 23. pont a)-e) alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása. Ingatlan átruházása esetén az illetékmentesség akkor alkalmazható, ha az illetékfizetési kötelezettség keletkezése időpontjában a vagyonszerző főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége

a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap (csoportos adóalanyiság esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő)

<sup>45</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés q) pontja és 26. § (5) bekezdése

<sup>46</sup> Az Itv. 26. § (1) bekezdés g), h), q) és t) pontja szerinti mentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján. Az Itv. 17. § (4) bekezdését a Mód tv2. 1. §-a módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>47</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés t) pontja

adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot vagy

b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9 százalékot vagy

c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>48</sup>

*9.23. Mentés a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a magánszemély lakásvásárlása, amennyiben az a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározott visszavásárlási jog érvényesítésével történik.*<sup>49</sup>

*9.24. A sport támogatásához kapcsolódó mentességek*<sup>50</sup>

Sportcélú ingatlan megszerzése és 15 éven át tartó sportcélú hasznosítása

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a sportcélú ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése, ha a vagyonszerző vállalja, hogy az ingatlant a szerzéstől számított 15 évig nem idegeníti el és sport célra használja vagy hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Az illetékmentesség a sportcélú ingatlannal egybeépült vagy azzal együtt nyilvántartott, sportcélú ingatlanok nem minősülő ingatlanrész forgalmi értékére eső illetékalaprész tekintetében nem alkalmazható.

Ha a vagyonszerző 15 év letelte előtt a mentességgel érintett ingatlant elidegeníti vagy igazolhatóan nem sportcélra használja, hasznosítja, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetnie.

Sportcélú ingatlan létrehozására alkalmas földrészlet szerzése 4 éven belüli építkezés esetén

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az építésügyi szabályok és a településrendezési terv alapján sportcélú ingatlan létrehozására alkalmas beépítetlen földrészlet tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának sporttevékenységet, annak szervezését, valamint a sporttevékenység feltételeinek megteremtését végző sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség általi megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül sportcélú ingatlant hoz létre és vállalja, hogy az így létrehozott sportcélú ingatlant az üzembe helyezésétől számított 15 évig nem idegeníti el és sport célra használja vagy hasznosítja.

Az említett feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozik arról, hogy a megszerzett földrészleten a sportcélú ingatlan létrehozásán kívül más épületet, építményt is létrehozni, építeni kíván, az

<sup>48</sup> Az Itv. 26. § (1) bekezdés g), h), q) és t) pontja szerinti mentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján. Az Itv. 17. § (4) bekezdését a Mód tv2. 1. §-a módosította. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>49</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés u) pontja

<sup>50</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés i) és r) pontja; 26. § (7)-(8) bekezdése; 26. § (16)-(17) bekezdése, 87. § (4)-(5) bekezdése, 103. § (6)-(7) bekezdése. Az Itv. 26. § (16)-(17) bekezdését az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény 123. § 4-5. pontja módosította, az Itv. 103. § (6)-(7) bekezdését ugyanezen törvény 122. §-a állapította meg. Hatályos 2017. június 20-ától.

adóhatóság a kiszabott illetékből kizárólag a sportcélú ingatlannal beépíteni kívánt földrészlet után arányosan járó illetéket függeszti fel.

A sportcélú ingatlan felépítésének igazolása érdekében a 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az állami adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Az állami adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket abban az esetben törli, ha

- a) az építésügyi hatóság igazolta, hogy a vagyonszerző nevére sportcélú ingatlanra adott ki használatbavételi engedélyt, vagy a vagyonszerző használatbavételét tudomásul vette, és
- b) a vagyonszerző az ingatlant 15 évig nem idegenítette el, vagyoni értékű jogának gyakorlását másnak nem engedte át, vagyoni értékű jogáról nem mondott le, és
- c) a vagyonszerző a létrehozott sportcélú ingatlant sport célra használta vagy hasznosította.

Ha a vagyonszerző a megszerzett telken, illetve – ha az illetékmentességet nem az egész telek vonatkozásában kérte – a teleknek az illetékmentességgel érintett részén a sportcélú ingatlan létrehozásán kívül más épületet, építményt is létrehoz, épít vagy a megszerzett telket utóbb megosztja, az adóhatóság a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely az elkészült létesítményből a sportcélú ingatlannak minősülő ingatlanrészre, vagy arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen sportcélú ingatlan felépült. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni. Ha a sportcélú ingatlan létrehozására nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakul, egyesül, szétválk a sportcélú ingatlan létrehozására az ingatlant megszerző jogutód köteles.

Ha a törvényben meghatározott feltételek valamelyike nem teljesül, vagy a vagyonszerző – illetve a sportcélú ingatlan létesítésére e törvény alapján köteles jogutódja – a sportcélú ingatlan létesítésére biztosított határidőn belül kéri a megszerzett telek vagy annak egy része tekintetében az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.

#### Közös szabályok a sport támogatásához kapcsolódó mentességekben

Az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontjaiban meghatározott esetekben, ha a sportcélú ingatlant – a Tao tv. 22/C. § (6) bekezdésének *b*) pontjában, valamint 22/C. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – olyan hivatásos sportszervezet használja, amely nem a Tao tv. szerinti látvány-csapatsportban<sup>51</sup> működik, akkor az illetékmentesség az adózó választása szerint

a) de minimis támogatásnak, vagy

b) a Szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánításáról szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet 55. cikke szerinti, sportlétesítményekre és multifunkciós szabadidős létesítményekre nyújtott támogatásnak (a továbbiakban: sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás) minősül.

E rendelkezés alkalmazásában hivatásos sportszervezetnek minősül a nem látvány-csapatsportágak országos sportági szakszövetsége, országos sportági szövetsége által kiírt versenyrendszerben (bajnokságban) részt vevő (indulási jogot elnyert) sportszervezet – ideértve a sportiskolát és az utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítványt is – abban az esetben, ha az ilyen sportszervezet hivatásos sportolót alkalmaz.

Ha az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontjaiban meghatározott vagyonszerző, illetve az Itv. 26. § (1) bekezdés *r*) pontjában meghatározott vagyonszerzőnek a sportcélú ingatlan létesítésére e törvény alapján köteles jogutódja az Itv. 26. § (16) bekezdésben meghatározott

<sup>51</sup> Tao tv. 4. § 41. pontja alapján: labdarúgás, kézilabda, kosárlabda, vízilabda, jégkorong sportágak, valamint a röplabda 2017. június 17-től

esetben a de minimis támogatás, illetve a sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás feltételeinek nem felel meg, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illeték, illetve a megállapított, de meg nem fizetett illeték megfizetésére az Itv. 87. § (4)-(5) bekezdéseit kell megfelelően alkalmazni.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés i) és r) pontja alkalmazásában sport célú használatnak vagy hasznosításnak minősül, ha a vagyonszerző az ingatlant versenyrendszerben szervezett verseny, mérkőzés, illetve sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség által szervezett edzés megtartására, vagy szabadidősport esemény, diák-, főiskolai-egyetemi sport esemény megtartására használja vagy ilyen eseményekre hasznosítja.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés i) és r) pontja az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet (HL L 352., 2013. 12.24., 1.o.), illetve az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal való összeegyeztethetőség nyilvánításáról szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet (HL L 187, 2014.6.26.) hatálya alá tartozó támogatást tartalmaz.

#### *9.25. Visszlízing mentessége<sup>52</sup>*

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlannak a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingszerződés keretében történő megszerzése, ha az ingatlan a lízingszerződés megkötéséig a lízingbevevő tulajdona volt, és a tulajdonjog a lízingszerződés megkötése érdekében került a lízingbeadónak átadásra.

#### *9.26. Visszabérelhető lakás megszerzésének és a lakás bérlő általi visszavásárlásának illetékmentessége<sup>53</sup>*

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély bérlő vagy annak magánszemély örököse általi megvásárlása, ha a lakás a lakásbérleti szerződés megkötéséig a magánszemély bérlő tulajdonában állt, és a tulajdonjogot a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében adták át a bérbeadónak.

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól továbbá a lakástulajdon megszerzése, ha azt a vagyonszerző a lakásvásárlásról szóló adásvételi szerződésben határozott időre, de legalább 5 évre a vételár 7 százalékát meg nem haladó éves bérleti díj ellenében bérbe adja a lakás korábbi magánszemély tulajdonosának, feltéve, hogy a bérlő vagy annak magánszemély örököse számára a vagyonszerző a lakásvásárlásról szóló adásvételi szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül gyakorolható visszavásárlási jogot létesít, legfeljebb a bérbeadó által fizetett vételár 105 százalékának megfelelő vételáron.

Ez utóbbi illetékmentesség alkalmazása során az állami adóhatóság a vagyonszerzés után megállapított illetéket – a megfizetés tekintetében – felfüggeszti. Az állami adóhatóság a felfüggesztett illetéket törli, ha a bérlő vagy annak magánszemély örököse a szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül a szerződés aláírását közvetlenül megelőző tulajdoni hányadának megfelelő tulajdoni hányadot visszavásárolja.

#### *9.27. Idegen telekre való építkezés illetékmentessége<sup>54</sup>*

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlan forgalmi értékéből az épület forgalmi értékének megfelelő rész, ha a telek tulajdonosával kötött megállapodásból és az

<sup>52</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés x) pontja

<sup>53</sup> Az Itv. 26. § (1a) bekezdés b)-c) pontja és a 26. § (22) bekezdése

<sup>54</sup> Az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja

építés költségeit, körülményeit tanúsító egyéb okiratokból egyértelműen kitűnik, hogy az épületet a vagyonszerző hozta létre.



### III. Eljárási szabályok

#### 1. A visszterhes vagyonszerzés bejelentése

##### *1.1. Ingatlan-nyilvántartási eljárást igénylő vagyonszerzések bejelentése<sup>55</sup>*

Ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával. Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel kell teljesíteni. Ha az illeték fizetésére kötelezett a kérelmet a külön jogszabályban meghatározott 30 napon túl nyújtja be, illetve bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy hiányosan teljesíti, az Itv. 82. §-ában említett mulasztási bírság megfizetésére kötelezhető.

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően a tulajdonjog, illetve vagyoni értékű jog bejegyzéséről, törléséről szóló, illetve a bejegyzési kérelmet elutasító határozatát megküldi az állami adóhatóságnak. A határozathoz csatolja az illetékkiszabáshoz szükséges iratokat.

Az Art. lehetővé teszi, hogy az illetékkötelezettséggel járó vagyonszerzésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentésekor a vagyont szerző személy nyilatkozzon az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon az őt megillető illetékkedvezményre vonatkozó adatokról. Az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatvány a B400-as adatlap<sup>56</sup>, ami ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, illetékmentességének, kedvezményének, a visszterhes vagyónátruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszterhes alapítása, átruházása (átengedése), megszüntetése esetén a bevételt szerző adatainak bejelentéséhez szolgál.

A bejelentési kötelezettséget nem érinti az a körülmény, hogy a vagyonszerzés a jogszabály szerint illetékmentes.

##### *1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő vagyonszerzések bejelentése<sup>57</sup>*

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet a szerződő felek közvetlenül az állami adóhatóságnak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának vagy – elektronikus ügyintézés keretében való bejelentés esetén (ha a vagyonszerzést rögzítő irat nem elektronikus irat) – az irat hiteles elektronikus másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni. A nem elektronikus másolatot az állami adóhatóság illetékmentesen hitelesíti.<sup>58</sup>

Az okirat kiállítása nélkül is illetékköteles jogügyletet szóval is be lehet jelenteni. A szóbeli bejelentést írásba kell foglalni, és a bejelentés megtörténtéről az állami adóhatóság az ügyfélnek igazolást köteles adni.

---

<sup>55</sup> Itv. 91. § (1) bekezdése, 92. §

<sup>56</sup>

[http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/bevallasok/B400.html](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/bevallasok/B400.html)

<sup>57</sup> Itv. 91. § (2)-(3) bekezdése

<sup>58</sup> Az Itv. 91. § (2) bekezdését az egységes elektronikus ügyintézési rendszer kialakításához szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi CXXI. törvény 3. § (1) bekezdése módosította. Az Itv. 102/A. §-a szerint 2017. december 31-ig az állami adóhatóság vonatkozásában az elektronikus kapcsolattartásra az Itv. 2016. december 31-én hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésének a II/4. pontban meghatározottak alapján történő bejelentését a vagyont szerző a VBBA adatlapon<sup>59</sup> teheti meg.

Ingó vagyontárgy és ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog visszterhes vagyonátruházás során történt megszerzését a vagyont szerző a VVBA adatlapon<sup>60</sup> teheti meg.

### *1.3. Az illeték megállapításához való jog elévülése<sup>61</sup>*

Az illeték megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, amelyben a vagyonszerzést illetékkiszabásra az állami adóhatóságnál bejelentették, illetve az a körülmény, hogy az illeték megfizetését vagy a kiszabás céljából elrendelt bejelentést elmulasztották, az állami adóhatóság tudomására jutott.

Ahol az Itv. illetékmentesség vagy illetékkedvezmény feltételeként a megszerzett ingatlan, vagyoni értékű jog meghatározott célú és meghatározott időtartamú hasznosítását írja elő, az illeték megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, melyben a hasznosításnak a mentesség vagy kedvezmény feltételeként meghatározott időtartama letelt.<sup>62</sup>

Az illeték pótlólagos megállapításához való jog az Itv. 23/A. § (1a) bekezdés b) pontja szerinti továbbértékesítés

a) meghiúsulása esetén a továbbértékesítésre nyitva álló határnap

b) teljesülése és az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vállalás esetén

ba) a továbbértékesítésről szóló szerződés felbontásakor vagy megszüntetésekor a szerződés felbontása vagy megszüntetése, illetve

bb) a pénzügyi lízingszerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem elutasításáról szóló döntés jogerőre emelkedése

naptári évnek utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el.<sup>63</sup>

## **2. Az illeték alapjául szolgáló érték bejelentése és megállapítása<sup>64</sup>**

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket a vagyonszerző köteles bejelenteni a jogügylet bejelentésekor, ha e kötelezettség őt terheli. Más esetben az állami adóhatóság felhívására kitűzött határidő alatt kell a forgalmi értéket bejelenteni.

Ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.

Az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében – szükség esetén külső szakértő bevonásával – állapítja meg.

---

<sup>59</sup>

[http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/adatbejelentok\\_adatmodositok/vbba.html](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/adatbejelentok_adatmodositok/vbba.html)

<sup>60</sup>

[http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/adatbejelentok\\_adatmodositok/vvba.html](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/adatbejelentok_adatmodositok/vvba.html)

<sup>61</sup> Art. 164. § (4) bekezdése

<sup>62</sup> Itv. 86. § (2) bekezdése

<sup>63</sup> Az Itv. 86. § (3) bekezdését a Mód. tv. 129. §-a állapította meg. Hatályos 2017. január 1-jétől.

<sup>64</sup> Itv. 69-71. §

Az illeték alapját forintban kell megállapítani. Az idegen állam pénznemében megjelölt értéket az illetékkötelezettség keletkezésekor a Magyar Nemzeti Bank hivatalos devizaárfolyamának alapulvételével kell forintra átszámolni.

A százalékos illeték alapjának kikerekítésénél – ha e törvény másként nem rendelkezik – az 50 forintnál kisebb maradékot figyelmen kívül kell hagyni, az 50 forintot vagy ennél nagyobb maradékot pedig 100 forintnak kell számítani.

A vagyonszerzési illetéket, valamint a megfizetni elmulasztott illetéket kiszabás alapján kell megfizetni.

### 3. Az illeték megfizetése

#### 3.1. Fizetési meghagyás<sup>65</sup>

A kiszabás alapján fizetendő illetékről – ideértve a mulasztási bírságot is – *fizetési meghagyást* (határozatot) kell kiadni. A fizetési meghagyás tartalmazza a kiszabott illeték összegének megállapításánál figyelembe vett adatokat és az alkalmazott jogszabályokat.

Ha a vagyonszerzés az Itv. 5. § (1) bekezdés a)-b), h)-l), n)-q) és s)-t) pontja, a 26. § (1) és (1a) bekezdése alapján – ide nem értve a 26. § (1) bekezdés a), f), i), l), p), q), r) és y) pontjai, valamint a 26. § (1a) bekezdés a)-d) pontjai szerinti illetékmentes vagyonszerzéseket – mentes az illeték alól, az állami adóhatóság fizetési meghagyás kibocsátása helyett döntését az ügyiratra jegyzi fel. Az állami adóhatóság ügyiratra feljegyzett döntése kizárólag az illetékmentesség alkalmazásának tényét tartalmazza.<sup>66</sup>

Ha az illeték kiszabásakor a rendelkezésre álló adatok alapján az illeték alapja egyértelműen nem állapítható meg, az állami adóhatóság a fizetési meghagyásban közli az ügyféllel, hogy a határozat módosításának van helye.

A fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé, azaz a megállapított illetéket a határozat közlését követő 30. napig lehet késedelmi pótlék-mentesen megfizetni.

Ha az adózó az illetéket kiszabó határozat kiadmányozását követően, de annak jogerőre emelkedését megelőzően az illetéktörvényben meghatározott illetékkedvezmény, illetve illetékmentesség érvényesítése iránti kérelmet nyújt be, a határozat az első alkalommal benyújtott kérelem esetén nem emelkedik jogerőre. A kedvezmény, mentesség fennállásáról az állami adóhatóság az illeték kiszabása iránti eljárásban a kibocsátott elsőfokú határozat kiegészítésével dönt. A kiegészített elsőfokú határozat a kiegészítő határozat jogerőre emelkedésével emelkedik jogerőre.<sup>67</sup>

#### 3.2. Késedelmi pótlék<sup>68</sup>

A fizetési meghagyásban (határozatban), valamint a bíróság határozata alapján az állami adóhatóság által kiadott fizetési felhívásban megállapított határidőig meg nem fizetett illeték után az Art. rendelkezései szerint kell késedelmi pótlékot fizetni. Ez alól kivételt képez az az eset, ha az illeték törlésére az Itv. 21. § (2) és (4) bekezdése alapján, illetve az Itv. 80. § (1) bekezdés b), c), g) pontja alapján a jogügylet felbontása, illetve az eredeti állapot helyreállításával való megszüntetése vagy a vagyonszerzés hiánya miatt kerül sor.

Vagyis főszabály szerint az illeték késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napjától késedelmi pótlékot kell fizetni.

---

<sup>65</sup> Itv. 78. §

<sup>66</sup> Az Itv. 78. § (1) bekezdését az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény 123. § 9. pontja módosította. Hatályos 2017. június 20-ától.

<sup>67</sup> Art. 127/A. §

<sup>68</sup> Itv. 87. §; Art. 165-167. §

A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A késedelmi pótlék után késedelmi pótlékot felszámítani nem lehet. Az állami adó- és vámhatóság a 2000 forintot el nem érő késedelmi pótlékot nem írja elő.

Késedelmi pótlékot nem kell fizetni arra az időszakra, amelyre az adózó a késedelmét igazolta. Igazolásnak csak akkor van helye, ha a késedelmet elháríthatatlan külső ok idézte elő.

Ha a lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén a 4 éven belüli építkezés feltétele nem teljesül, vagy a vagyonszerző –, illetve a lakóház felépítésére az Itv. alapján köteles jogutódja – a lakóház felépítésére biztosított határidőn belül kéri az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.

Amennyiben a cserepótló vételi kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az adott vagyonszerzésre irányadó általános szabályok szerint járó és a 21. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes illetékalap figyelembevételével előírt illeték különbözetének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni. Ha a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdon-szerzése esetére meghatározott kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az igénybe vett kedvezmény összegének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni.

### *3.3. Mulasztási bírság, adóbírság<sup>69</sup>*

Az illeték fizetésére kötelezettek az adóhatóság a vagyonszerzéssel kapcsolatos bejelentési kötelezettség elmulasztása illetve hiányos teljesítése vagy késedelmes teljesítése esetén – az illetékfizetési kötelezettségétől függetlenül –, az Art-ben meghatározott mértékű mulasztási bírságot szabhat ki. A mulasztási bírság összege magánszemély adózó esetén 200 ezer, más adózó esetén 500 ezer forintig terjedhet.

Az Itv-ben szabályozott mentességek, kedvezmények jogosulatlan igénybevétele esetén – ha az Itv. másként nem rendelkezik – az Art-ben meghatározott mértékű adóbírságot kell fizetni.

### *3.4. Az illeték törlése és visszatérítése<sup>70</sup>*

Az Art. elévülésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni a meg nem fizetett illeték törlésére, és a megfizetett illeték visszatérítésére irányuló kérelem benyújtásának, vagy a meg nem fizetett illeték hivatalból történő törlésének, és a megfizetett illeték hivatalból történő visszafizetésének határideje tekintetében.

Ha a bíróság a vagyonszerzés időpontjára visszahatóan szünteti meg vagy korlátozza a vagyonszerzést, az illeték törlésére, visszatérítésére az Art-ben meghatározott határidőn túl is, legfeljebb azonban a bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül van lehetőség.

Az illetékek visszatérítésére az Art. adó-visszatérítésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Az illetéket az Itv. egyéb rendelkezései alapján lehet törölni vagy visszatéríteni, illetve a megfizetett illeték visszatérítésének – hivatalból, vagy a fizetésre kötelezett, illetve jogutódja kérelmére – csak a következő esetekben van helye:

- ha a jogügyletet a bíróság módosítja, megszünteti, felbontja, vagy a jogügylet érvénytelenségét megállapítja, és emiatt a jogügylet után kevesebb illeték jár, vagy illeték nem jár;

---

<sup>69</sup> Itv. 82. §, Art. 170-172/A. §

<sup>70</sup> Itv. 79-80. §, Art. 37-38. §

- ha a jogügyletet a felek közös megegyezéssel megszüntetik vagy felbontják, továbbá ha a szerződés valamelyik fél elállása vagy felmondása folytán szűnik meg, és ingatlan esetén a szerződés megszűnésével az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreáll, más esetben a jogügylet megszűnését a kérelmező okirattal vagy annak hiteles másolatával igazolja;<sup>71</sup>
- ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, de e jogosultság a megállapított szorzókkal vélelmezett évek felénél rövidebb idő elteltével megszűnik (itt a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- ha a jogügylet tárgya határozott időre kikötött vagyoni értékű jog, és az illetéket a számított érték után szabták ki, de a jogosultság a figyelembe vett évek felének eltelte előtt szűnik meg (a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- ha az illetékfizetésre kötelezett számítási hiba vagy jogszabály téves értelmezése folytán a szabályszerű illetéknél többet fizetett;
- ha az illetéket vagy az illetékalapot hibásan számították ki, vagy az illeték kiszabása nem a fizetésre kötelezett terhére történt, továbbá ismételt kiszabás esetén;
- ha a bontó feltételtől függő jogügyletnél a feltétel bekövetkezik.

A megfizetett visszterhes vagyonátruházási és öröklési illetéket – az adózó kérelmére – vissza kell téríteni, ha a műemlékvédelmi hatóság igazolja, hogy a vagyonszerző a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épület felújítását a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésétől számított 1 éven belül megkezdte és 5 éven belül befejezte. Felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.<sup>72</sup>

## **Nemzeti Adó- és Vámhivatal**

---

<sup>71</sup> Az Itv. 80. § (1) bekezdés c) pontját az egységes elektronikus ügyintézési rendszer kialakításához szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2016. évi CXXI. törvény 3. § (3) bekezdése módosította. Az Itv. 102/A. §-a szerint 2017. december 31-ig az állami adóhatóság vonatkozásában az elektronikus kapcsolattartásra az Itv. 2016. december 31-én hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

<sup>72</sup> Itv. 80. § (4) bekezdése